

GE_GERICHTE C/18186/2013 vom 9. November 2015

GE Cour de justice, 2015-11-09, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_C_18186_2013

FR: GE_GERICHTE C/18186/2013 du 9 novembre 2015

IT: GE_GERICHTE C/18186/2013 del 9 novembre 2015

Regeste

BAIL À LOYER; MAJORATION DE LOYER; LOYER ABUSIF; LOYER FONDÉ SUR LES PRIX DU MARCHÉ; FARDEAU DE LA PREUVE | CO.269a; CO.270a

Volltext

Genève Cour de Justice (Cour civile) Chambre des baux et loyers 09.11.2015 C/18186/2013

BAIL À LOYER; MAJORATION DE LOYER; LOYER ABUSIF; LOYER FONDÉ SUR LES PRIX DU MARCHÉ; FARDEAU DE LA PREUVE | CO.269a; CO.270a

C/18186/2013 ACJC/1351/2015 du 09.11.2015 sur JTBL/249/2015 (OBL) , CONFIRME
Descripteurs : BAIL À LOYER; MAJORATION DE LOYER; LOYER ABUSIF; LOYER FONDÉ SUR LES PRIX DU MARCHÉ; FARDEAU DE LA PREUVE Normes : CO.269a; CO.270a En fait En droit Par ces motifs RÉPUBLIQUE ET CANTON DE GENÈVE
POUVOIR JUDICIAIRE C/18186/2013 ACJC/1351/2015 ARRÊT DE LA COUR DE JUSTICE Chambre des baux et loyers du LUNDI 9 NOVEMBRE 2015 Entre A _____ , sise _____ , Genève, appelante d'un jugement rendu par le Tribunal des baux et loyers le 26 février 2015, représentée par son administrateur, soit Me _____ , en l'étude duquel elle élit domicile, et Monsieur B _____ et Madame C _____ , domiciliés _____ , Genève, intimés, comparant en personne. EN FAIT A. Par jugement JTBL/249/2015 du 26 février 2015, expédié pour notification aux parties le 2 mars 2015, le Tribunal des baux et loyers, statuant sur demande principale, a débouté la A _____ (ci-après : la bailleresse) de ses conclusions en validation de hausse de loyer et en modification de bail (ch. 1 du dispositif). Sur demande reconventionnelle, il a fixé le loyer annuel, charges non comprises, de l'appartement loué par C _____ et B _____ (ci-après : les locataires) dans l'immeuble, sis _____ à Genève (ci-après : l'immeuble) à 25'212 fr. dès le 1 er juillet 2014 (ch. 2), débouté les parties de toutes autres conclusions (ch. 3) et dit que la procédure était gratuite (ch. 4). En substance, le Tribunal a retenu que la bailleresse n'avait pas démontré que la hausse de loyer litigieuse n'était pas abusive au regard des loyers usuels du quartier. Dans le calcul de baisse de loyer, les premiers juges ont fixé celui-ci en prenant en compte la baisse du taux hypothécaire et la hausse de l'indice suisse des prix à la consommation (ci-après : ISPC), mais non l'évolution des charges d'exploitation de l'immeuble, la bailleresse n'ayant pas prouvé celle-ci à satisfaction de droit. B. a. Par acte déposé le 16 avril 2015 au greffe de la Cour de justice, la bailleresse appelle de ce jugement. Elle conclut, principalement, à son annulation, cela fait à la validation de la hausse de loyer, notifiée le 5 août 2013 aux locataires pour le 1 er juillet 2014, portant le nouveau loyer annuel à 33'900 fr. du 1 er juillet 2014 au 30 juin 2015, puis à 36'000 fr. dès le 1 er juillet 2015, avec clause d'indexation dès le 1 er juillet 2016, pour une échéance fixée au 30 juin 2021, et au déboutement des locataires de toutes leurs conclusions. Subsidiatement, elle conclut au renvoi du dossier au Tribunal pour complément d'instruction. b. Dans leur réponse du 20

mai 2015, les locataires concluent à la confirmation du jugement querellé et au déboulement de la bailleresse de toutes ses conclusions. c. Par réplique du 22 juin 2015, la bailleresse a persisté dans ses conclusions. d. Par pli du 10 juillet 2015, les locataires ont informé le Tribunal de ce qu'ils ne faisaient pas usage de leur droit de dupliquer et ont persisté dans leurs conclusions. e. Par avis du 11 août 2015, les parties ont été informées de ce que la cause été gardée à juger. C. Les éléments suivants ressortent de la procédure : a. En date du 1^{er} mai 1997, les époux B_____ et C_____ ont pris à bail un appartement de six pièces, d'une surface de 160 m², situé au 2^{ème} étage de l'immeuble (ci-après : l'appartement) pour un loyer annuel, charges non comprises, fixé en dernier lieu à 31'800 fr. Le contrat de bail a été conclu pour une durée initiale de trois ans, soit du 1^{er} juillet 1997 au 30 juin 2000, puis renouvelé tacitement d'année en année. b. Les époux B_____ et C_____ ont racheté la cuisine au précédent locataire et, en 2008, ils l'ont rénovée et équipée à leur frais. c. Par courrier recommandé et formule officielle du 5 août 2013, la bailleresse a informé les locataires de ce que leur bail était renouvelé pour une durée de sept ans, avec un loyer échelonné pour les deux premières années et un loyer indexé en fonction de l'ISPC à partir de la troisième année. Le loyer de l'appartement était augmenté à 33'900 fr. dès le 1^{er} juillet 2014 et à 36'000 fr. dès le 1^{er} juillet 2015. Cette hausse était motivée comme suit : « Le dernier des nouveaux loyers se situe dans les limites des loyers usuels du quartier conformément à l'art. 269a let. a du CO ». d. Par requête déposée le 16 août 2013 devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, les locataires ont contesté la majoration de leur loyer et les modifications précitées du bail. e. Non conciliée, la cause a été portée devant le Tribunal le 9 décembre 2013 par une requête de la bailleresse en validation de la hausse de loyer litigieuse. A l'appui de son écriture, elle a produit six fiches de loyers comparatifs concernant les appartements suivants : - rue 1_____ : appartement de six pièces au rez-de-chaussée d'une surface de 185 m², qui dispose notamment d'une terrasse. L'immeuble a été construit aux alentours de 1900 (pièce n° 8, chargé bailleresse). - rue 2_____ : appartement de six pièces au 6^{ème} étage d'une surface de 156 m², dont l'état est qualifié d'excellent. L'immeuble a été construit en 1969 et a fait l'objet d'une rénovation en 2003 (pièce n° 9, chargé bailleresse). - avenue 3_____ : appartement de six pièces au 5^{ème} étage d'une surface de 155 m², qui dispose notamment du double vitrage. La cuisine, agencée et équipée, est récente, comme la salle de bains et les toilettes. L'immeuble a été construit en 1912 et rénové en 1992, son état général est qualifié de bon. Les précédents loyers ne sont pas mentionnés (pièce n° 10, chargé bailleresse). - route 4_____ : appartement de sept pièces au 1^{er} étage d'une surface de 177 m², qui dispose notamment du double vitrage. La cuisine, agencée et équipée, est récente, de même que la salle de bains et les toilettes. L'immeuble a été construit en 1919 et rénové en 2004, son état général est qualifié d'excellent. Le taux hypothécaire pris en considération pour le loyer actuel, ainsi que les précédents loyers, ne sont pas indiqués (pièce n° 11, chargé bailleresse). - avenue 5_____ : appartement de sept pièces au rez-de-chaussée d'une surface de 208 m², qui dispose notamment d'un jardin. La propriétaire est D_____ (pièce n° 12, chargé bailleresse). - rue 6_____ : appartement de sept pièces et demie au 3^{ème} étage d'une surface de 168 m², qui dispose notamment du double-vitrage. L'immeuble a été construit en 1878 et a fait l'objet d'une rénovation en 1998. Les précédents loyers ne sont pas mentionnés (pièce n° 13, chargé bailleresse). En outre, la bailleresse a produit la fiche descriptive de l'appartement des locataires, établie par E_____, gestionnaire de l'immeuble auprès de la régie F_____, dont il ressort que cet appartement n'est pas doté du double vitrage et que la cuisine, la salle de bains et les toilettes sont récentes. L'immeuble a été

construit en 1932 et aucune date de rénovation n'est indiquée (pièce n° 14, chargé bailleresse). f. Dans leur réponse du 29 janvier 2014, les locataires ont conclu au rejet de cette requête et à la constatation que leur contrat de bail demeurerait inchangé. Reconventionnellement, ils ont conclu à ce que le Tribunal fixe un nouveau loyer annuel de leur appartement, charges non comprises, en tenant compte de la baisse du taux hypothécaire de 4,75% à 2%, à compter du 1^{er} juillet 2014. A l'appui de leur écriture, ils ont notamment produit divers photographies montrant le mauvais état de leur salle de bain, qui aurait, selon eux, plus de vingt ans. g. Dans sa réponse du 5 mars 2014 à la demande reconventionnelle, la bailleresse a conclu au déboutement des locataires de toutes leurs conclusions. h. Lors de l'audience du 15 mai 2014, la bailleresse s'est réservée le droit de produire ultérieurement des pièces supplémentaires, ce que le Tribunal lui a accordé par ordonnance du 21 mai 2014. i. Le 1^{er} octobre 2014, la bailleresse a alors produit sept nouvelles fiches de loyers comparatifs concernant les appartements suivants : - route 7_____ : appartement de six pièces et demie au 1^{er} étage d'une surface de 163 m², qui dispose notamment du double vitrage. Il est en bon état et la cuisine, agencée, est récente, tout comme la salle de bain et les deux toilettes. L'immeuble a été construit en 1915 et est qualifié de moyen. Les précédents loyers ne sont pas indiqués (pièce n° 19, chargé bailleresse). - avenue 5_____ : appartement de sept pièces au 4^{ème} étage d'une surface de 216 m², qui dispose notamment du double vitrage. La propriétaire est D_____ (pièce n° 24, chargé bailleresse). - avenue 5_____ : appartement de sept pièces au 2^{ème} étage d'une surface de 216 m², qui dispose notamment du double vitrage. La propriétaire est D_____ (pièce n° 25, chargé bailleresse). - avenue 8_____ : appartement de trois pièces et demie au 7^{ème} étage d'une surface de 73 m², qui dispose notamment du double vitrage. L'état de l'appartement est qualifié d'excellent. La propriétaire est G_____. Les précédents loyers ne sont pas mentionnés (pièce n° 20, chargé bailleresse). - avenue 8_____ : appartement de quatre pièces et demie au 6^{ème} étage d'une surface de 96 m², qui dispose notamment du double vitrage. L'état de l'appartement est qualifié d'excellent. La propriétaire est G_____. Les précédents loyers ne sont pas mentionnés (pièce n° 21, chargé bailleresse). - avenue 8_____ : appartement de quatre pièces et demie au 1^{er} étage d'une surface de 96 m², qui dispose notamment du double vitrage. La propriétaire est G_____. Les précédents loyers ne sont pas mentionnés (pièce n° 22, chargé bailleresse). - avenue 9_____ : appartement de six pièces et demie au 2^{ème} d'une surface de 188 m², qui dispose notamment du double vitrage. L'année de construction de l'immeuble n'est pas mentionnée, ni si la cuisine est récente ou non. Les précédents loyers ne sont pas mentionnés (pièce n° 23, chargé bailleresse). j. Lors de l'audience du 13 novembre 2014, E_____ a confirmé que l'immeuble avait été construit en 1932, qu'il n'avait pas fait l'objet d'une rénovation complète depuis sa construction, et que les photographies produites par les locataires reflétaient la réalité. L'appartement était dépourvu du double vitrage et l'état général du bâtiment était entre moyen et bon. La cuisine des locataires n'était pas équipée à leur entrée dans l'appartement. En outre, E_____ a confirmé la véracité des fiches de rendement de l'immeuble pour les années 1994 à 1996 et 2011 à 2013 produites par la bailleresse. A l'issue de l'audience, les parties ont sollicité l'octroi d'un délai pour le dépôt de plaidoiries écrites. k. Dans leurs plaidoiries écrites des 15 et 16 décembre 2014, les parties ont persisté dans leurs argumentations et conclusions. Les locataires ont précisé requérir une réduction de loyer de 20,71%, soit un nouveau loyer annuel fixé à 25'214 fr., charges non comprises, dès le 1^{er} juillet 2014. EN DROIT 1. 1.1 Dans les affaires patrimoniales, l'appel est recevable contre les décisions finales de première instance lorsque la valeur litigieuse au

dernier état des conclusions est de 10'000 fr. au moins (art. 308 al. 1 let. a al. 2 CPC). Lorsque le litige porte sur le montant du loyer, la valeur litigieuse est égale au loyer annuel qui reste contesté, multipliée par vingt si le bail est à durée indéterminée - comme en l'espèce s'agissant d'un contrat de bail reconductible tacitement (ATF 114 II 165, consid. 2b; Lachat, Procédure civile en matière de baux et loyers, 2011, p. 47-48). En l'espèce, le loyer annuel antérieur à la majoration litigieuse s'élève à 31'800 fr., alors que les intimés avaient conclu en première instance à un loyer annuel de 25'214 fr., de sorte que la différence annuelle de 6'586 fr., multipliée par vingt, soit 131'720 fr., représente la valeur litigieuse de la présente cause. Celle-ci étant supérieure à 10'000 fr., la voie de l'appel est ainsi ouverte.

1.2 Interjeté dans le délai de trente jours et suivant la forme prescrite par la loi, l'appel est au surplus recevable (art. 130, 131, 311 al. 1 CPC). 2. La Cour de céans revoit la cause avec un pouvoir de cognition complet, c'est-à-dire tant en fait qu'en droit (art. 310 CPC). S'agissant d'une procédure relative à la protection contre les loyers abusifs (art. 269, 269a et 270 CO), la cause est soumise à la procédure simplifiée en vertu de l'art. 243 al. 2 let. c CPC et la maxime inquisitoire sociale est applicable (art. 247 al. 2 let. a CPC). 3. La possibilité pour l'appelante de se prévaloir directement d'un facteur absolu pour justifier la majoration de loyer litigieuse n'étant pas remise en cause par les intimés dans le cadre de la procédure d'appel, cette question ne sera pas traitée par le Cour de céans. 4. L'appelante reproche aux premiers juges d'avoir appliqué de manière trop rigoureuse les exigences jurisprudentielles relatives à la recherche de loyers comparables dans la localité où se situe l'appartement des intimés. Elle aurait produit suffisamment d'exemples comparatifs valables.

4.1 Selon l'art. 269a let. a CO, ne sont, en règle générale, pas abusifs les loyers qui se situent dans les limites des loyers usuels dans la localité ou le quartier. En vertu de l'art. 11 de l'ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux (RS 221.213.11 - OBLF), les loyers déterminants au sens de l'art. 269a let. a CO sont les loyers des logements et des locaux commerciaux comparables à la chose louée quant à l'emplacement, la dimension, l'équipement, l'état et l'année de construction (al. 1), à l'exclusion des loyers résultant de ce qu'un bailleur ou un groupe de bailleurs domine le marché (al. 3). Sont notamment pris en considération : l'année de construction de l'immeuble, l'équipement et l'état d'entretien de l'immeuble, l'ascenseur, la présence d'un balcon, les vitrages, la superficie, la buanderie, l'installation électrique, les cuisines et les sanitaires et encore le quartier (ATF 123 III 317 consid. 4b; Lachat, Le bail à loyer, 2008, n. 2.2.2, p. 458 et ss). S'agissant du critère de l'année de construction de l'immeuble, la jurisprudence a admis qu'une différence de plus de vingt ans ne permet en tout cas pas de ranger deux bâtiments dans la même période de construction (ATF 123 III 317 consid. 4a/aa; arrêts du Tribunal fédéral 4A_448/2009 du 1^{er} février 2010 consid. 2.3 et 4C.40/2001 du 15 juin 2001 consid. 5c/bb). Un assouplissement de cette règle ne se justifie pas, un certain schématisme s'impose, afin d'assurer la prévisibilité du droit et l'égalité de traitement (arrêt du Tribunal fédéral 4A_412/2009 du 15 décembre 2009 consid. 3.2.1). En ce qui concerne le critère comparatif de la surface des locaux, une différence de plus de 20% de superficie ne peut pas servir de base à la fixation d'un loyer usuel (ATF 136 III 74 consid. 3.2.2; 139 III 13 consid. 3.3.3; Burkhalter/ Martinez-Favre, Le droit suisse du bail à loyer, Commentaire SVIT, 2011, n. 13 ad art. 269a CO). Ne peuvent également pas être pris comme éléments de comparaison, pour l'application du critère des loyers usuels, des loyers qui sont eux-mêmes abusifs parce que les bailleurs concernés ne les ont pas adaptés à l'évolution des facteurs de baisse, principalement en s'abstenant de répercuter les baisses successives du taux hypothécaire (ATF 136 III 74 consid. 3.1; 123 III 317 consid. 4d; 127

III 411 consid. 5a). 4.2 Le juge doit disposer d'au moins cinq exemples comparatifs, soit cinq logements comparables situés dans des bâtiments différents ou appartenant à des propriétaires différents. Il appartient au bailleur qui augmente le loyer d'apporter ces éléments de comparaison (ATF 136 III 74 consid. 3.1; 123 III 317 consid. 4a et 4c/aa; arrêt du Tribunal fédéral 4A_675/2011 du 9 février 2012 consid. 2). En pratique, il est rare que le recours à l'usage dans la localité ou le quartier aboutisse tant les exigences en la matière sont élevées et difficiles à remplir. Par conséquent, il faut garder une certaine flexibilité dans l'acceptation des éléments de comparaison (Burkhalter/Martinez-Favre, op. cit., n. 23 et 25 ad art. 269a). 4.3 En l'espèce, l'immeuble où se situe l'appartement des intimés a été construit en 1932, de sorte que tous ceux construits vingt ans avant ou après cette année ne peuvent pas être retenus à titre d'exemples comparatifs, au regard de la jurisprudence stricte en la matière. Dès lors, les appartements situés rue 1_____, rue 2_____ et rue 6_____ ne peuvent pas servir de comparaison. Il en va de même de l'immeuble sis avenue 9_____, sa fiche descriptive ne mentionnant pas son année de construction. En outre aucune indication relative à l'ancienneté de la cuisine de cet appartement ne figure sur ladite fiche et celui-ci dispose du double vitrage, soit autant d'éléments qui empêchent une comparaison avec l'appartement des intimés. Celui-ci ayant une superficie de 160 m², les appartements d'une surface qui n'est pas comprise entre 128 m² et 192 m² - soit une différence de plus ou de moins 20% - ne peuvent pas être retenus à titre de comparatif. Ainsi, ceux sis à la rue 5_____ au rez-de-chaussée - qui plus est disposant d'un jardin - au 2^{ème} et 4^{ème} étage, d'une surface de 208 m², respectivement de 216 m², doivent être écartés. Il en va de même des trois appartements situés dans l'immeuble sis avenue 8_____, dont les surfaces n'excèdent pas les 100 m². Ces six appartements bénéficient du double vitrage. Bien que cet élément ne soit pas propre à exclure à lui seul une comparaison, cumulé avec une différence de superficie de plus de 20%, il doit être pris en considération. En outre, les trois appartements situés à l'avenue 5_____ appartiennent au même propriétaire, de sorte qu'ils ne constituent qu'un seul exemple comparatif. Le même constat s'impose pour les trois appartements situés dans l'immeuble sis avenue 8_____. Contrairement à l'appartement des intimés, celui situé route 4_____ dispose du double vitrage. De plus, cet immeuble a été rénové en 2004 et son état général est qualifié d'excellent. Il ressort également de sa fiche descriptive, que la salle de bains est récente, alors que celle des intimés ne peut être qualifiée comme tel au regard des photographies produites par ces derniers. Une comparaison entre ces deux appartements n'est dès lors pas possible. S'agissant des appartements sis avenue 3_____ et route 7_____, une analyse des critères n'est pas nécessaire, l'appelante n'ayant pas présenté suffisamment d'objets comparables. En effet, les appartements répondant aux exigences de l'art. 11 OBLF sont, en tous les cas, inférieurs à cinq, soit un nombre insuffisant pour établir les loyers usuels du quartier. L'appelante n'est donc pas parvenue à établir que la hausse de loyer incriminée restait dans les limites des loyers usuels du quartier. En tout état de cause, l'appelante n'a pas établi, pour certains des loyers comparatifs dont elle se prévaut, que ceux-ci ont été adaptés à l'évolution à la baisse du taux hypothécaire, les fiches descriptives produites sous pièces n° 10, 11, 13, 19, 20, 21, 22 et 23 ne contenant pas d'indication, soit sur les montants des précédents loyers, soit sur le taux hypothécaire pris en considération pour la fixation du loyer actuel. Partant, le chiffre 1 du dispositif du jugement entrepris sera confirmé. 5. L'appelante fait grief au Tribunal de ne pas avoir tenu compte de ses charges d'exploitation dans le calcul de baisse du loyer litigieux. Les premiers juges auraient violé la maxime de procédure en ne l'interpellant pas sur son offre de preuve concernant lesdites charges. 5.1 Selon l'art. 270a al. 1 CO, le

locataire peut, en cours de bail, contester le montant du loyer et en demander la diminution pour le prochain terme de résiliation, s'il a une raison d'admettre que la chose louée procure au bailleur un rendement excessif au sens des art. 269 et 269a CO, à cause d'une notable modification des bases de calcul, résultant en particulier d'une baisse des frais. Le locataire a la possibilité d'invoquer reconventionnellement une telle diminution dans le cadre d'une contestation de hausse de loyer (cf. art. 270a al. 3 CO). Le locataire peut se prévaloir d'une baisse des charges du bailleur, en particulier d'une baisse du taux hypothécaire de référence intervenue depuis la dernière fixation du loyer (ATF 133 III 61 consid. 3.2.2.2, arrêt du Tribunal fédéral 4A_675/2011 précité consid. 3.2). Dans ce cas, le bailleur peut alors objecter au locataire que ses frais ont augmenté depuis cette dernière fixation (Burkhalter/Martinez-Favre, op. cit., n. 19 ad art. 270a CO). A ce moment, il doit produire les pièces comptables, à défaut, il doit être débouté de sa demande. On ne saurait se satisfaire de tabelles relatives à l'évolution générale des charges (Lachat, op. cit., 2008, n. 4.12, p. 477). Lorsqu'il s'oppose à la demande de baisse des facteurs de hausse, le bailleur assume le fardeau de la preuve (Lachat, op. cit., 2008, n. 4.3.12, p. 418).

5.2 Selon la maxime inquisitoire sociale - applicable en l'espèce - le juge établit d'office les faits, sans être lié par les allégués et les offres de preuve des parties (art. 243 al. 2 let. c et art. 247 al. 2 let. a CPC; ATF 139 III 457 consid. 4.4.3.2). Les parties ne sont pas dispensées de collaborer activement à l'établissement de l'état de fait pertinent, en faisant des allégations et en fournissant des preuves. Le juge n'est pas tenu d'instruire d'office le litige lorsqu'un plaideur renonce à expliquer sa position. Cependant, lorsqu'il a des motifs objectifs d'éprouver des doutes à ce sujet, le juge doit s'assurer que les allégués des parties et leurs offres de preuve sont complets (ATF 139 III 13 consid. 3.2; 136 III 74 consid. 3.1). Toutefois, dans un arrêt récent, le Tribunal fédéral a jugé que cette maxime n'impose pas au juge de prévenir le justiciable, assisté d'un avocat, que les preuves administrées n'emportent pas sa conviction et qu'il est nécessaire d'en produire d'autres (arrêt du Tribunal fédéral 4A_705/2014 du 8 mai 2015 consid. 3.3).

5.3 En l'espèce, objectant une augmentation de ses charges d'exploitation à la demande reconventionnelle des intimés en diminution du loyer, l'appelante supporte le fardeau de la preuve. Or, elle a uniquement produit devant le Tribunal des tableaux récapitulatifs de l'évolution générale de ses charges, sans aucune pièce comptable à l'appui ou de plus amples précisions, excepté la déclaration d'un témoin affirmant de manière toute générale que ces tableaux étaient exacts. Au regard de la doctrine précitée, ces éléments de preuve ne peuvent pas suffire à établir une augmentation des charges d'exploitation qui pourrait être répercutée sur les loyers et donc compensée avec la baisse du taux hypothécaire. L'appelante fait grief au Tribunal de n'avoir pas interrogé le témoin sur les points pertinents à cet égard. Elle perd cependant de vue que c'était en priorité à elle, à qui la charge de la preuve incombait, de poser au témoin les questions de nature à étayer sa position. Sans plus de pièces probantes, le Tribunal n'était ainsi pas fondé à écarter tel ou tel poste figurant dans ces tableaux récapitulatif, mais l'ensemble desdits postes, d'autant plus que l'appelante ne donne aucune indication sur quel poste aurait pu être exclu. Contrairement aux dires de cette dernière, la maxime inquisitoire sociale n'a pas pour but de prévenir les parties, assistées d'un conseil juridique, que l'offre de preuve pour tel allégué serait suffisante ou non, qu'il faudrait compléter ou étayer les pièces produites en accordant un délai supplémentaire pour ce faire. En outre, l'appelante s'est vue octroyer un délai pour produire des pièces complémentaires, elle n'a toutefois pas saisi cette occasion pour démontrer la véracité de ses charges d'exploitation, se contentant de tableaux généraux récapitulatifs. Il s'imposait donc, pour maximiser les chances d'aboutir à un jugement

favorable, d'adresser la documentation requise par la doctrine au Tribunal. L'appelante étant assistée d'un avocat, cela ne pouvait guère lui échapper. Les calculs effectués par les premiers juges pour fixer un nouveau loyer annuel relatifs à la baisse du taux hypothécaire et la hausse de l'ISPC, n'étant pas contesté par les parties, le chiffre 2 du dispositif du jugement querellé sera confirmé. 6. A teneur de l'art. 22 al. 1 LaCC, il n'est pas prélevé de frais dans les causes soumises à la juridiction des baux et loyers. * * * * PAR CES MOTIFS, La Chambre des baux et loyers : A la forme : Déclare recevable l'appel interjeté le 16 avril 2015 par A_____ contre le jugement JTBL/249/2015 rendu le 26 février 2015 par le Tribunal des baux et loyers dans la cause C/18186/2013-4 OSL. Au fond : Confirme le jugement entrepris. Dit que la procédure est gratuite. Déboute les parties de toutes autres conclusions. Siégeant : Madame Fabienne GEISINGER-MARIÉTHOZ, présidente; Madame Pauline ERARD, Monsieur Ivo BUETTI, juges; Madame Laurence MIZRAHI, Monsieur Grégoire CHAMBAZ, juges assesseurs; Madame Maïté VALENTE, greffière. La présidente : Fabienne GEISINGER-MARIÉTHOZ La greffière : Maïté VALENTE Indication des voies de recours : Conformément aux art. 72 ss de la loi fédérale sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110), le présent arrêt peut être porté dans les trente jours qui suivent sa notification avec expédition complète (art. 100 al. 1 LTF) par-devant le Tribunal fédéral par la voie du recours en matière civile. Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14. Valeur litigieuse des conclusions pécuniaires au sens de la LTF supérieure ou égale à 15'000 fr. (cf. consid. 1.1).

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.